

天津泰达股份有限公司拟处置  
上海市东大名路 888 弄 16 号 302 室房地产  
单项资产价值评估说明  
华夏金信评报字[2018]071 号

天津华夏金信资产评估有限公司

二〇一八年四月二十五日



## 目 录

第一部分	关于评估说明使用范围的声明 .....	2
第二部分	企业关于进行资产评估有关事项的说明 .....	3
第三部分	资产评估说明 .....	4
第一章	评估对象与评估范围说明 .....	4
一、	评估对象与评估范围内容 .....	4
二、	实物资产的分布情况及特点 .....	4
第二章	资产核实情况总体说明 .....	5
一、	资产核实人员组织、实施时间和过程 .....	5
二、	影响资产核实的事项及处理方法 .....	5
三、	核实结论 .....	5
四、	评估技术说明 .....	6
第三章	评估结论及其分析 .....	2 3
一、	评估结论 .....	2 3
二、	评估结果与账面值比较变动情况及原因 .....	2 4

## 第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

## 第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人及被评估单位撰写并盖章，原件附后。

## 第三部分 资产评估说明

### 第一章 评估对象与评估范围说明

#### 一、评估对象与评估范围内容

##### (一) 委托评估的评估对象与评估范围

- 1、评估对象：为泰达股份单项资产价值；
- 2、评估范围：为泰达股份申报的坐落在上海市东大名路 888 弄 16 号 302 室（888 弄 11-17 号底层车库 22）建筑面积共计 329.63 平方米的房地产。详见下表：

单位：人民币元

权证编号	建筑物名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房屋 类型	账面价值	
				原值	净值
沪房地虹字(2014) 第012679号	上海市东大名路 888弄16号302室	310.06	公寓	3,908,078.79	473,238.91
	底层车库22	19.57	其他		
合计		329.63		3,908,078.79	473,238.91

委估房地产坐落在上海市东大名路888弄16号302室（888弄11-17号底层车库22）建筑面积共计329.63平方米，其中：公寓310.06平方米，底层车库19.57平方米，竣工日期为2002年。委估房地产所在小区为新外滩花苑，位于北外滩地区东大名路上，正靠着黄浦江边，一期和二期共有两幢小高层和五幢高层，委估房地产为二期小高层，土地用途为住宅用地，国有出让土地，主体结构为钢混结构，所在住宅楼地上12层到顶，委估房地产位于3层。原实际用途为办公，现已经闲置但房内仍存放有办公桌椅、床等家具用具，尚未腾空。委估车位在所在住宅楼一层，建筑面积为19.57平方米，白色升降门，但由于常年闲置，其锁孔及升降设备已损坏。

委托评估对象和评估范围与经济行为确定的评估对象和评估范围一致。

##### (二) 委托评估的资产权属状况

纳入评估范围的房地产坐落在上海市东大名路888弄16号302室（888弄11-17号底层车库22）建筑面积共计329.63平方米，其中：公寓310.06平方米，底层车库19.57平方米，该房地产已于2014年12月29日取得上海市住房保障和房屋管理局、上海市规划和国土资源管理局核发的《上海市房地产权证》（沪房地虹字（2014）第012679号）。

#### 二、实物资产的分布情况及特点

泰达股份委托评估的房地产坐落在上海市东大名路 888 弄 16 号 302 室（888 弄 11-17 号底层车库 22）建筑面积共计 329.63 平方米，其中：公寓 310.06 平方米，底层车库 19.57 平方米，竣工日期为 2002 年，现场勘查时委估房地产内存放有办公桌椅、床等家具用具，尚未腾空。另车库由于常年闲置，其锁孔及升降设备已损坏，该库内门暂时不能打开。

## 第二章 资产核实情况总体说明

### 一、资产核实人员组织、实施时间和过程

评估人员在进入现场清查前，制定现场清查实施计划，于2018年3月15日至3月16日进行现场的核查工作。清查工作结束后，对清查核实及现场勘查情况进行工作总结。

首先，辅导企业进行资产的清查、申报评估的资产明细，并收集整理评估资料。2018年3月13日，评估人员开展前期布置工作，评估师对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托人和被评估企业提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、评估明细表的填报说明等。在此基础上，填报资产评估明细表，收集并整理委估资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

其次，依据资产评估明细表，对申报资产进行现场勘查。根据清查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表，使“表”、“实”相符。

再次，核实评估资料，尤其是资产权属资料。在清查核实“表”、“实”相符的基础上，对企业提供的产权资料进行了核查验证。核查中，重点查验了产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项。

### 二、影响资产核实的事项及处理方法

纳入本次评估范围的房地产，坐落在上海市东大名路888弄16号302室（888弄11-17号底层车库22）建筑面积共计329.63平方米，现场勘查时委估房地产内存放有办公桌椅、床等家具用具，尚未腾空。另车库由于常年闲置，其锁孔及升降设备已损坏，未能对库内进行现场勘查

除上述情况外，资产清查过程中，评估人员没有发现影响资产核实的事项。

### 三、核实结论

纳入本次评估范围的房地产为泰达股份于2000年7月购置（期房），委估房地产已于2014年12月29日在上海市住房保障和房屋管理局、上海市规划和国土资源管理局登记，并取得了《上海市房地产权证》（沪房地虹字（2014）第012679号）。经过资产评估人员对资产的清点、核查，除车库由于常年闲置，其锁孔及升降设备已损坏，未能对库内进行现场勘查外，在清查过程中未发生影响资产查勘核实的情况，清查工作未受到限制，委托评估的资产产权关系明确。

#### 四、评估技术说明

经过了财产清查、产权验证、实地勘察以后评估小组对房地产进行评定估算和初步综合分析,在进一步搜集资料和综合分析的基础上完成单项资产评估报告书和资产评估说明的编写工作。

##### (一) 委估房地产概况

###### 1、区位状况

根据泰达股份提供的资料所示,估价对象坐落于上海市虹口区东大名路 888 弄 16 号 302 室公寓及地下车库 22 号,新外滩花苑位于北外滩地区东大名路上,正靠着黄浦江边,北临东大名路,南临海平路,西临高阳路,东邻白金湾府邸;距离江边百米左右,绿化较好,环境优,小区以西是国际客运码头,出门交通有 13、37、330、都市观光 5 号线、868、134、319 等多条公交线路,距离公交站 300 米左右,距离公平路轮渡站 300 米,距离提篮桥地铁站 450 米,公共交通便利;周边超市、菜市场、医院、学校等公共设施齐全。委估对象距离江边 100 米左右,但由于楼层为 3 层,视野多为树木所挡,因此并不能看到江景。

###### 2、实物状况

委估对象所在小区为新外滩花苑,一期和二期共有两幢小高层和五幢高层,委估对象为二期小高层,主体结构为钢混结构,所在住宅楼地上 12 层到顶,委估对象位于 3 层。经现场查勘,委估对象外檐为石材,单元电子对讲门,二层设置公共门厅,瓷砖地面,大理石墙面,楼梯瓷砖踏面,铁栏杆木扶手,三菱电梯,入户防盗门,三层一梯两户,委估对象为 16-302 室,建筑面积为 310.06 平方米,四室两厅两卫,室内大厅设接待前台,大理石地面,铝扣板及玻璃背景幕墙,大厅瓷砖地面,白色乳胶漆墙面,矿棉板吊顶,玻璃隔断会议室;卧室作为单独办公室使用,实木地板,石膏吊顶,白色乳胶漆墙面,卫生间瓷砖墙面到顶,瓷砖地面,pvc 吊顶,洁具齐全,厨房瓷砖地面,铝扣板吊顶,部分瓷砖墙面到顶,部分白色乳胶漆,整体橱柜,板式门及包口,阳台及卧室塑钢窗;由于装修时间较长,中央空调有漏水痕迹,部分墙角及屋顶有墙皮剥落痕迹;委估对象内配备供配电、照明、给排水、通讯、中央空调、燃气等设施齐全,原实际用途为办公,现已经闲置。对于车库,该小区院内地上一层为架空层,主要为车位,各住宅楼一层为车库,委估对象车库在所在住宅楼一层,建筑面积为 19.57 平方米,白色升降门,但由于常年闲置,其锁孔及升降设备已损坏。该建筑物建于 2002 年,主体结构完好,主要承重构件未发现沉降、变形等不良现象。

### 3、权益状况

天津泰达股份有限公司委托评估房地产为坐落在上海市东大名路888弄16号302室(888弄11-17号底层车库22)建筑面积共计329.63平方米,其中:公寓310.06平方米,底层车库19.57平方米,产权人为泰达股份,根据泰达股份《上海市房地产权证》(沪房地虹字(2014)第012679号),主要权属状况如下:

上海市房地产权证		沪房地虹字(2014)第012679号					
权利人		天津泰达股份有限公司					
坐落		上海市东大名路888弄16号302室(888弄11-17号底层车库22)					
土地状况	权利性质	国有建设用地使用权					
	使用权取得方式	出让					
	用途	住宅					
	宗地号	虹口区提篮桥街道80街坊1/4丘					
	宗地(丘)面积	9844					
	使用权面积	-					
	其中	独用面积	-				
	分摊面积	-					
使用期限	1999年8月4日至2069年8月4日止						
房屋状况	幢号	室号部位	建筑面积(平方米)	房屋类型	用途	层数	竣工日期
		302	310.06	公寓	居住	12	2002
		底层车库22	19.57	其他	特殊用途	12	2002
	合计		329.63				
登记日	2014年12月29日						

截至评估基准日2018年2月28日该房地产未设定抵押权、租赁权等他项权利。

#### (二) 市场背景描述与分析

2017年,上海市继续贯彻国家因城施策的房地产调控要求,实施了细化调控措施,全年房地产市场呈现“量缩价稳”的总体态势。

##### 1、2017年上海市房地产开发建设情况

2017年,上海市房地产开发投资3856.53亿元,比上年增长4.0%,增速较上年回落2.9个百分点。房地产开发投资占全社会固定资产投资比重为53.2%,比上年下降1.7个百分点。2017年,本市房地产开发投资呈现增速震荡回落、低位波动走势。1~2月份10.0%的增速为全年最高点,之后逐月回落,上半年降至4.1%,下半年在3%~5%的区间低位波动。商品房建设规模基本稳定,施工面积小幅增长。2017年,本市商品房施工面积15362.25万平方米,比上年增长1.7%。其中,住宅8013.80万平方米,下降0.7%。受土地供应减少影响,2017年商品房新开工面积2618.00万平方米,比上年下降7.8%。其中,住宅新开工面积1402.91万平方米,下降2.3%。



2017年，商品房竣工面积3387.56万平方米，比上年增长32.8%。其中，住宅竣工面积1862.74万平方米，增长21.5%。2017年，上海市房地产开发项目本年到位资金5384.65亿元，比上年下降16.0%。受房地产信贷额度控制影响，国内贷款下降3.6%；受新建商品房销售面积减少影响，定金预付款及个人按揭贷款大幅下降35.5%。

## 2、楼市交易状况

2017年，上海市新建商品房销售面积1691.60万平方米，比上年下降37.5%。其中，住宅销售面积1341.62万平方米，下降33.6%。从结构分析，由于市场化新建住宅供应大幅减少，导致销售面积575.04万平方米，下降51.9%，占全部新建住宅销售面积的42.9%，比重回落16.3个百分点；保障性新建住宅销售面积766.58万平方米，下降7.0%。2017年，不断规范“类住宅”销售市场，与2016年火爆的销售情况相比，商办楼销售形势急转直下。办公楼销售面积124.10万平方米，比上年下降59.5%；商业营业用房销售面积79.33万平方米，下降61.5%。

2017年，上海市存量房网签面积1509.82万平方米，比上年下降57.6%。其中，存量住宅网签面积1179.18万平方米，下降62.7%。从月度成交量看，1月份、2月份适逢春节假期，成交量均低于80万平方米；3月份市场迎来“小阳春”，成交量反弹至年内最高的153万平方米；随着全国各地调控政策出台，上海市楼市成交量出现萎缩，4月份、5月份分别为121万平方米和114万平方米；之后市场观望气氛更加浓厚，传统的“金九银十”行情并未出现，月度成交量持续在90万平方米左右的规模低位波动。2017年，房地产市场交易冷清，市场化新建住宅交易量大幅萎缩，新增供应大幅下降，市场化新建住宅网上可售面积继续减少，至年底可售面积为487万平方米。

2017年，上海市新建住宅平均销售价格24866元/平方米。从区域分布看，内环线以内95502元/平方米，内外环线之间43733元/平方米，外环线以外18541元/平方米。剔除征收安置住房和共有产权保障住房等保障性住房后，市场化新建住宅平均销售价格分别为：内环线以内103411元/平方米，内外环线之间72293元/平方米，外环线以外36003元/平方米。

### （三）估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等。其中比较法、收益法、成本法、假设开发法是目前常用的四种估价方法。各种评估方法的定义和适用范围见下表：

估价方法	定义	适用性
比较法	比较法是选取一定数量的可比实例,将它们与估价对象进行比较,根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。	适用于同类房地产数量较多,经常发生交易且具有一定可比性的房地产。
收益法	收益法是预测估价对象的未来收益,利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。
成本法	成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧,将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	适用于 1、新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产、计划开发的房地产; 2、对很少发生交易而限制了比较法运用,又没经济收入或没有潜在经济收入而限制了收益法运用的房地产; 3、有独特设计或只针对特定使用者的特殊需要而开发建设的房地产; 4、房地产保险和房地产损害赔偿。
假设开发法	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值,将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减,或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及利润得到估价对象价值或价格的方法	适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法之外的方法测算的的房地产。

(1) 根据《房地产估价规范》规定在有条件选用比较法估价时,应当首选比较法,委估房地产为住宅用途,周边市场上可以找到类似的成交案例,因此本次选用比较法进行测算。

比较法:根据待估对象同一供求圈的商业地产的市场状况,本次采用市场比较法进行测算,具体做法如下:在众多的交易案例中,选择出与估价对象情况相似、地级相近、用途相当的房地产交易案例三个,作为比较实例(即:参照物);然后通过逐项条件对照,找出估价对象和比较实例之间的差异,其中包括成新率上的差异,然后用打分的方法,量化这些差异;再后,用这些量化了了的差异,对比较实例的成交价格进行修正,从而得出各个比较实例在相当于估价对象交易条件下的成交价格;最后,通过综合修正,分别测算求得:在估价时点上估价对象的含地市场价格。

(2) 考虑估价对象属于收益性房地产,具有潜在的收益性,在当前市场条件下,可以找到租赁案例,故本次估价选用收益法作为另一种评估方法。

收益法:也称为收益资本化法、收益还原法,是根据估价对象未来收益求取估价对象价值的方法,具体是预测估价对象未来各期的正常净收益,然后选用适当的资本化率将其折算到估价时点后相加来求取估价对象价值的方法。收益法是以预期原理为理论依据,预期原理说明,决定房地产当前价值的,重要的不是过去

的因素而是未来的因素，适用于有经济收益或潜在经济收益的房地产估价。

(3) 假设开发法一般适用于具有开发或再开发潜力的房地产，而本次估价对象为已建成房地产，规模适当、配套合理，且现状符合当前规划要求，实无再开发的余地与必要，故本次估价未考虑此种方法。

(4) 成本法是根据估价对象的重置成本或重建成本来求取估价对象价值或价格的方法，其本质是以房地产的重新开发成本为向来求取房地产的价值或价格，从成本法的理论依据来看，成本法一般适用于评估可独立开发的整体房地产的价值、主要适用于评估建筑物是新的或比较新的房地产的价值、新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产、计划开发的房地产都可以采用成本法估价，对于很少发生交易而限制了比较法运用，又无经济收益或无潜在收益而限制了收益法运用的房地产特别适用于成本法估价。另外，在房地产市场不够活跃或类似房地产交易较少的地区难以采用比较法估价时，也只好采用成本法估价。本次估价对象不属于以上条件，因此不选用成本法进行评估。

#### (四) 评估值的计算过程

##### 市场法 16—302 室

比较法：根据待估对象同一供求圈的商业地产的市场状况，本次采用市场比较法进行测算，具体做法如下：在众多的交易案例中，选择出与估价对象情况相似、地级相近、用途相当的房地产交易案例三个，作为比较实例（即：参照物）；然后通过逐项条件对照，找出估价对象和比较实例之间的差异，其中包括成新率上的差异，然后用打分的方法，量化这些差异；再后，用这些量化的差异，对比较实例的成交价格进行修正，从而得出各个比较实例在相当于估价对象交易条件下的成交价格；最后，通过综合修正，分别测算求得：在估价时点上估价对象的含地市场价格。

##### 1、委估房地产评估的技术路线

通过搜集和比较已成交的与委估物交易时间较近、交易情况相同、建筑结构相同、使用性质相同的房产交易案例，经过交易时间、交易情况、区域因素、个别因素修正求得待估物的比准价格，为委托方提供委估资产的市场参考价值。

比较法计算公式： $P=P' \times A$

式中：P—被估房地产评估价格；

P'—可比交易实例价格；

A—交易情况、交易日期、区域因素及个别因素综合修正系数；

## 2、对比较实例的选取

经过估价人员对于委估对象所处区域周边房地产市场近期房产交易情况的调查、了解，并根据上海市近期真实成交案例筛选，待估对象所在小区新外滩花苑紧邻黄浦江，由于其位置比较突出，周边虽有同类型住宅小区，但小区的价格受位置的影响差异较大，其区域影响较难合理量化，另一方面，上海2017年二手房成交量萎缩，成交量几乎出现腰斩的现象，因此同一小区成交量较少，但由于该小区位置较优，虽成交量较少但价格相对比较稳定，因此本次选取了同一小区近1-2年的交易实例，作为比较实例。

项 目	待估对象	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
交易情况	资产转让	正常市场交易	正常市场交易	正常市场交易
交易日期	2018. 2. 28	2017. 10. 13	2016. 11. 13	2016. 11. 11
区 位 状 况	坐落位置	上海市虹口区东大名路 888 弄 16 号 302 室	上海市虹口区新外滩花苑	上海市虹口区新外滩花苑
	交通便捷程度	北临东大名路，南临海平路，西临高阳路，有少数公交线路通过，距离公交站点 300 米左右，距离地铁站 450 米，距离轮渡站 300 米，交通条件较好	临东大名路，南临海平路，西临高阳路，有少数公交线路通过，距离公交站点 300 米左右，距离地铁站 450 米，距离轮渡站 300 米，交通条件较好	临东大名路，南临海平路，西临高阳路，有少数公交线路通过，距离公交站点 300 米左右，距离地铁站 450 米，距离轮渡站 300 米，交通条件较好
	公共设施	周边银行、购物、餐饮等生活配套设施较为完善	周边银行、购物、餐饮等生活配套设施较为完善	周边银行、购物、餐饮等生活配套设施较为完善
	市政基础设施	六通	六通	六通
	环境条件	靠近江边，外部环境较好，小区环境较优	靠近江边，外部环境较好，小区环境较优	靠近江边，外部环境较好，小区环境较优
	所处楼栋	临江小高层	不临江高层	不临江高层
	楼层	小高层建筑，低层/12	高层建筑，中楼层/32	高层建筑，中层/32
	朝向	南北	南北	南北
实 物 状 况	建筑面积	310.06 平方米	165.64 平方米	165.64 平方米
	建筑结构	小高层，钢混	高层，钢混	高层，钢混
	设备设施	有上、下水、电、通讯、燃气、电子对讲门、电梯、中央空调等设施	有上、下水、电、通讯、燃气、电子对讲门、电梯、中央空调等设施	有上、下水、电、通讯、燃气、电子对讲门、电梯、中央空调等设施
	装修	简单装修	精装修	精装修
	空间布局	一梯两户，四室两厅两卫	两梯四户，三室两厅两卫	两梯四户，三室两厅两卫

	外观	同一小区, 外观具有一致性	同一小区, 外观具有一致性	同一小区, 外观具有一致性	同一小区, 外观具有一致性
	建筑功能	居住	居住	居住	居住
	视野	看不见江面	可以看见部分江面	可以看见部分江面	可以看见部分江面
	停车位	紧张	紧张	紧张	紧张
	新旧程度	2002 年建成	2002 年建成	2002 年建成	2002 年建成
权益状况	用途	居住	居住	居住	居住
	规划条件	符合规划	符合规划	符合规划	符合规划
	所有权	具有所有权	具有所有权	具有所有权	具有所有权
	土地使用权	出让	出让	出让	出让
	共有情况	无	无	无	无
	用益物权设立	无	无	无	无
	担保物权设立	无	无	无	无
	限制权利	无	无	无	无
	权属清晰	清晰	清晰	清晰	清晰
	交易价格(元/m <sup>2</sup> )		78483	75465	72486

### 3、建立价格可比基础

待估对象与比较实例价格的表达方式和内涵一致, 可比基础相同, 因此不需进行修正。

### 4、交易情况修正

均为估价时点税费正常负担的正常交易价格, 不作修正。

### 5、交易日期修正

委估对象价值时点为2018年2月28日, 虽然与可比实例交易日期比较相近, 但考虑到近半年房产市场价格波动较大, 因此根据国家统计局发布的70个大中城市住宅分类价格指数进行相应修正, 因此交易期日修正为:

时间	城市	144m <sup>2</sup> 以上
		环比
		上月
		100
2016 年 12 月	上 海	98.1
2017 年 1 月	上 海	99.5
2017 年 2 月	上 海	100.3
2017 年 3 月	上 海	100.3
2017 年 4 月	上 海	100.4
2017 年 5 月	上 海	99.1
2017 年 6 月	上 海	99.7
2017 年 7 月	上 海	100.8
2017 年 8 月	上 海	100.6
2017 年 9 月	上 海	99.6
2017 年 10 月	上 海	101
2017 年 11 月	上 海	99.5

2017年12月	上海	100.7
2018年1月	上海	99.7
2018年2月	上海	98.9

根据上表，各比较实例修正系数为：

比较实例A： $99.5 \div 100 \times 100.7 \div 100 \times 99.7 \div 100 \times 98.9 \div 100 = 0.9880$ ；

比较实例B： $98.1 \div 100 \times 99.5 \div 100 \times 100.3 \div 100 \times 100.3 \div 100$   
 $\times 100.4 \div 100 \times 99.1 \div 100 \times 99.7 \div 100 \times 100.8 \div 100$   
 $\times 100.6 \div 100 \times 99.6 \div 100 \times 101 \div 100 \times 99.5 \div 100 \times 100.7$   
 $\div 100 \times 99.7 \div 100 \times 98.9 \div 100 = 0.9817$

比较实例C： $98.1 \div 100 \times 99.5 \div 100 \times 100.3 \div 100 \times 100.3 \div 100$   
 $\times 100.4 \div 100 \times 99.1 \div 100 \times 99.7 \div 100 \times 100.8 \div 100$   
 $\times 100.6 \div 100 \times 99.6 \div 100 \times 101 \div 100 \times 99.5 \div 100 \times 100.7$   
 $\div 100 \times 99.7 \div 100 \times 98.9 \div 100 = 0.9817$

## 6、区位状况调整

区位状况主要考虑位置、交通便捷度、公共设施、市政基础设施、环境条件等因素的修正，委估对象与比较实例均坐落在上海市虹口区新外滩花苑，属于同一小区，该小区建于2002年，因此以上因素类似，不需进行修正；根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），单套住宅的区位状况还应该包括所处楼幢、楼层和朝向，因此主要修正如下：

（1）楼幢：所在小区一层为架空车场，二层为花园平台，对于整体楼层来说，委估对象整体为小高层建筑，12层到顶，比较案例均为高层，整体30-32层，一般小高层其售价要高于高层建筑，因此以委估对象为100，将楼幢相应修正1%。

（2）楼层：对于所在楼层，委估对象所在楼层为3层，为低楼层，经现场查勘，采光较差，比较实例A、B所在楼层为中间楼层，比较实例C所在为高楼层，考虑到楼层越高采光越好，其售价越高，因此以委估对象为100，将所在楼层分为低层区、中层区、高层区、超高层区四个级别，每个级别相应修正1%。

（3）朝向：待估对象与比较实例朝向均为南北，因此不需进行修正。

## 7、实物状况调整

（1）建筑面积：作为住宅，根据国家统计局对于住宅的分类，主要分为90平方米以下、90-144平方米、144平方米以上三个级别，委估对象与比较实例均为144平方米以上，且委估对象建筑面积较大，上海市房价较高，建筑面积越大，所占资金越高，变现能力下降，因此以委估对象为100，建筑面积每减少25平方米，相应修正1%。

（2）建筑结构：待估对象与比较实例均为钢混结构，因此不需进行修正。

(3) 设备设施：待估对象与比较实例楼内供配电、照明、给排水、通讯系统、燃气、电子对讲门、中央空调等设施，因此不需进行修正。

(4) 装修：待估对象室内简单装修，但由于空置较久，室内装修有破损，比较实例均为简单装修，因此不需进行装修。

(5) 空间布局：待估对象坐落于小高层，一梯两户，比较实例位于高层建筑，两梯四户，比较案例均为偏单的位置，房型为三室两厅两卫，其均为南北通透户型，因此不需进行修正。

(6) 建筑功能：设计用途均为居住，因此不需进行修正。

(7) 外观：待估对象与比较实例在同一小区，设计风格一致，因此不需进行修正。

(8) 视野：对于黄浦江边的房产，能否看到江景对于价格影响较大，待估对象楼层较低看不到江景，比较实例A、B属于中楼层区，按小区楼宇排列，其位置在小高层之后，比较实例A、B看到小部分江景；比较实例C位于高楼层，可以看到部分江景，因此将视野分为看不到江景、可看小部分江景、可看到部分江景、可看到大部分江景、视野开阔可看到江景五个级别，以待估对象为100，每个级别相应修正3%。

(9) 停车位：待估对象与比较案例均有车位，车位紧张，因此不需进行修正。

(10) 综合成新率：待估对象与比较实例为同一小区，建于2002年，因此不需进行修正。

## 8、权益状况调整

权益状况调整包括用途、规划条件、所有权、土地使用期限、共有情况、用益物权设立情况、担保物权设立情况、限制权利情况、权属清晰情况等，主要如下：

(1) 用途：待估对象与比较实例均为住宅，因此不需进行修正。

(2) 规划条件：待估对象与比较实例为同一小区，统一规划，因此不需进行修正。

(3) 所有权：待估对象与比较实例均具有所有权，因此不需进行修正。

(4) 土地使用权：待估对象与比较实例为同一小区所占用土地为出让土地，因此不需进行修正。

(5) 共有情况：均无共有情况，因此不需进行修正。

(6) 用益物权：均无用益物权设立，因此不需进行修正。

(7) 担保物权：均无担保物权设立，因此不需进行修正。

(8) 限制权利：均无限制权利，因此不需进行修正。

(9) 权属清晰：均权属清晰，因此不需进行修正。

### 9、求取修正以后的现时评估单方价格

比准价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

然后，当3个比较实例得到的比准价格在限差允许范围内，取3个比准价格的简单算术平均值，作为现时评估单价。则具体测算如下：

项 目		待估对象	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
交易情况		100	100/100	100/100	100/100
交易日期		1	0.9880	0.9817	0.9817
区位状况	坐落位置	100	100/100	100/100	100/100
	交通便捷程度	100	100/100	100/100	100/100
	公共设施	100	100/100	100/100	100/100
	市政基础设施	100	100/100	100/100	100/100
	环境条件	100	100/100	100/100	100/100
	所处楼栋	100	100/99	100/99	100/99
	楼层	100	100/101	100/101	100/102
	朝向	100	100/100	100/100	100/100
实物状况	建筑面积	100	100/105.78	100/105.78	100/105.78
	建筑结构	100	100/100	100/100	100/100
	设备设施	100	100/100	100/100	100/100
	装修	100	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100	100/100	100/100	100/100
	建筑功能	100	100/100	100/100	100/100
	外观	100	100/100	100/100	100/100
	视野	100	100/103	100/103	100/106
	停车位	100	100/100	100/100	100/100
	新旧程度	100	100/100	100/100	100/100
权益状况	用途	100	100/100	100/100	100/100
	规划条件	100	100/100	100/100	100/100
	所有权	100	100/100	100/100	100/100
	土地使用权	100	100/100	100/100	100/100
	共有情况	100	100/100	100/100	100/100
	用益物权设立	100	100/100	100/100	100/100
	担保物权设立	100	100/100	100/100	100/100
	限制权利	100	100/100	100/100	100/100
权属清晰	100	100/100	100/100	100/100	
修正系数			0.9069	0.9011	0.8670
交易价格（元/平方米）			78483	75465	72486
修正后单价（元/平方米）			71176	68002	62845
待估对象单价（元/平方米）		(71176+68002+62845) ÷ 3=67341			
待估对象总价（元）		67341 × 310.06=20879750			

委估对象总价格 = 单位价格 × 建筑面积，则委估对象估价结果为：



$67,341 \times 310.06 = 20,879,750$ （元）

## 收益法 16—302 室

收益法：是根据估价对象未来收益求取估价对象价值的方法，具体是预测估价对象未来各期的正常净收益，然后选用适当的资本化率将其折算到估价时点后相加来求取估价对象价值的方法。

### 1、收益年限的确定

委估房屋所占用的土地为国有出让土地，根据泰达股份提供资料，土地用途为城镇住宅用地，其中土地使用终止日期为2069年8月4日，截止到评估时点2018年2月28日剩余使用年限为51.43年。估价对象建筑主体结构为钢混结构，建筑物的经济耐用年限为60年，且估价对象于2002年竣工，其主体结构使用16年，则经济耐用年限尚有44年，土地剩余使用年限大于建筑物经济耐用年限，考虑到建筑物在使用过程中有维修基金对建筑物可以定期进行大修，建筑物经济耐用年限与土地剩余年限相差较小，因此，本次确定估价对象土地剩余年限51.43年作为有效收益年限。

### 2、资本化率的确定

采用安全利率加风险调整值确定资本化率。

其中风险调整值包括行业风险报酬率、经营风险报酬率和资金风险报酬率及其他风险报酬率。

#### （1）安全利率

央行在2014年11月22日进行近两年来首次降息，2015年2月28日中国人民银行决定，自2015年3月1日起再次下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，于2015年5月11日、2015年6月28日、2015年10月24日继续下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，实施最新存款基准利率，一年期存款利率为1.5%，因此本次取1.5%作为安全利率。

#### （2）行业风险报酬率

房地产行业在我国是一个发展迅速，规模庞大和充分竞争成熟度较高的行业，整个行业竞争十分激烈。近期房地产价格波动较大，国家对房地产行业宏观调控进一步加强，故行业风险报酬率为2.0%。

#### （3）经营风险报酬率

由于估价对象为住宅，作为该类房产其受地点、人流量、交通便捷度等多重因素影响，而估价对象所处区域住宅小区较为密集，人口密度较大，小区环境较好，但建筑面积较大，市场单价较高，综合考虑分析经营风险报酬率取2.0%。

#### （4）资金风险报酬率

委估对象为普通住宅，其营运资金较为平稳，为此估计资金风险报酬率1.0%

(5) 其他风险报酬率

包括汇率风险、利率风险等，其他风险报酬率0.5%。

$$\begin{aligned} \text{资本化率} &= \text{安全利率} + \text{行业风险报酬率} + \text{经营风险报酬率} + \text{资金风险报酬率} \\ &+ \text{其他风险报酬} \\ &= 1.5\% + 2\% + 2.0\% + 1\% + 0.5\% = 7.0\% \end{aligned}$$

### 3、有效毛收入的确定

(1) 年总租金收入

委估对象实际用途为住宅，根据同小区市场租金市场的调查，我们选择了3个比较案例，项目概况详见下表：

案例情况说明表

项目	A	B	C
坐落	上海市新外滩花苑	上海市新外滩花苑	上海市新外滩花苑
交易情况	正常	正常	正常
交易时间	2018.2	2018.2	2018.2
用途	住宅	住宅	住宅
面积 (m <sup>2</sup> )	172	167	160
月租金/平方米	134	132	138
配套设施	有上、下水、电、中央空调、燃气等设施	有上、下水、电、中央空调、燃气等设施	有上、下水、电、中央空调、燃气等设施
装修	豪华装修、家具、家电	豪华装修、家具、家电	豪华装修、家具、家电
视野	可看江景	可看江景	可看江景
其他条件	整租	整租	整租

委估对象与比较案例在交易情况、权益状况、交易时间将等方面比较相似，因此不需要进行修正；对房价的影响一般住宅房地产的租金除以上因素外，还应包括坐落位置、周边的商业繁华度、房屋的档次，即商业的规模、设备设施配套程度；还要考虑环境、建筑面积等因素的影响；本次选取案例与委估对象为同一小区，因此区域因素不需进行修正，其他个别因素采用打分的方式，以委估对象为基数100，综合得出各项比较因素系数，详见下表：

比较因素修正系数表

比较因素	委估对象	A		B		C	
		标准分	评分	标准分	评分	标准分	评分
交易情况	100	100	100	100	100	100	100
交易日期	100	100	100	100	100	100	100
权益状况	100	100	100	100	100	100	100
区域状况	100	100	100	100	100	100	100

实物状况	视野	100	100	103	100	103	100	103
	建筑面积	100	100	106	100	106	100	106
	用途	100	100	100	100	100	100	100
	楼宇设施	100	100	100	100	100	100	100
	装修	100	100	110	100	110	100	110
	其他	100	100	100	100	100	100	100
修正系数			0.8327		0.8327		0.8327	
租金（元/平方米/月）		112	112		110		115	

经过以上计算，考虑到委估对象的实际情况，确定委估对象客观月租金为112元/平方米，该租金对应的内涵即为在评估时点所具备的配套设施、装修档次及服务质量下的月租金，该租金不包含水电费及物业管理费等。由于委估对象收益年期终止日与估价基准日相隔较远，很难预测客观租金，房地产的市场价格应该受市场经济的影响呈曲线型发展。本次评估，考虑在一定的时间内按固定的比例增长，而后期按永续计算。因此以首年租金数额，预测前10年，即2018年3月1日至2028年2月28日，相应进行增值调整确定，10年之后至建筑物耐用年限终止日期，即2028年3月1日至收益期结束，按永续计算。根据搜房网、赶集网、58同城等房地产网站对于市场租金的总结，结合上海市租金指导价格吗，确定前10年租金水平年增长率5%。

#### （2）空置率及可租面积的确定

考虑到委估对象所处位置周边多为普通住宅小区，人口较为密集，经向周边中介询问，空置率约为10%，另外委估对象已整体出租，因此以建筑面积确定出租面积，可出租面积取总建筑面积的100%。

#### （3）租金收入

$$\begin{aligned}
 \text{增长期内首年有效毛收入} &= \text{月租金} \times \text{可出租面积} \times (1 - \text{空置率}) \times 12 \\
 &= 112 \times 310.06 \times 100\% \times (1 - 10\%) \times 12 \\
 &= 375049 \quad (\text{元})
 \end{aligned}$$

$$\text{增长期外首年有效毛收入} = 375049 \times (1 + 5\%)^{10} = 610915 \quad (\text{元})$$

#### （4）其他收入

其他收入主要包括一年租金及履约保证金的利息，根据实际状况，基本预付一个月的租金作为保证金，评估基准日2018年2月28日中国人民银行一年期存款利率为1.5%，本次以1.5%作为计算标准，则：

$$\text{增长期内首年其他收入} = 375049 \div 12 \times 1.5\% = 469 \quad (\text{元}) ;$$

$$\text{增长期外首年其他收入} = 610915 \div 12 \times 1.5\% = 764 \quad (\text{元}) ;$$

#### （5）计算有效毛收入

有效毛收入=租金收入+其他收入，则：

增长期内首年有效毛收入=375049+469=375518（元）；

增长期外首年有效毛收入=610915+764=611679（元）；

#### 4、计算年总运营费用

上海市出租物业的运营费用一般包括管理费、保险费、维修费、房产税、增值税及附加。

（1）管理费：管理费用指对出租房屋进行的必要管理所需的费用。分为两部分：一部分为房产出租经营过程中消耗品价值的支出；另一部分为管理人工工资的支出。管理费用一般取有效毛收入的 3%-5%，本次结合待估对象自身特点以有效毛收入的 3%计算，即：

增长期内首年管理费=375518×3%=11266（元）

增长期外首年管理费=611679×3%=18350（元）

（2）保险费：以建筑物现值的 0.15%计算；建筑物现值为建筑物重置成本扣减折旧后的价值，重置成本参照上海市有关房屋的投资成本，结合待估对象的建筑特点，其单方造价包括土建费用、设备设施费用、装修装饰工程费用等，具体如下：

重置成本		
项目		单方造价（元/平方米）
前期		300
土建费用		2500
安装工程	给排水工程	100
	电气工程	150
	暖气工程	50
	电梯	50
	消防	30
	通讯	20
装饰		1000
合计		4200

另外，根据公式：房屋年折旧额=房屋重置成本/房屋耐用年限，估价对象建于 2002 年，计算各年期折旧额，确定保险费用，即：

增长期内首年保险费=（4200-4200/60×16）×310.06×0.15%=1432（元）

增长期外首年保险费=（4200-4200/60×26）×310.06×0.15%=1107（元）

（3）维修费：维修费指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费。因此本次结合待估对象自身特点，以建筑物重置成本的 1.5%计算。

增长期内首年维修费=4200×310.06×1.5%=19534（元）

增长期外首年保险费=4200×310.06×1.5%=19534（元）

（4）房产税：2016年4月25日财政部发布《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税[2016]33号），房产出租的，计征房产税的租金收入不含增值税，自2016年5月1日起执行，因此房产税为：

增长期内首年房产税=375049÷（1+5%）×12% = 42863（元）

增长期外首年房产税=610915÷（1+5%）×12% = 69819（元）

（5）增值税：经国务院批准，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税，根据相关规定，一般纳税人出租其2016年4月30日前取得的不动产，可以选择适用简易计税方法，按照5%的征收率计算应纳税额，则本次增值税为：

增长期内首年增值税=375049 ÷（1+5%）×5% = 17859（元）

增长期外首年增值税=610915÷（1+5%）×5% = 29091（元）

（6）附加费用：增值税附加费用主要包括城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加，城市维护建设税以增值税金总额为基数，税率为7%，教育费附加以增值税金总额为基数，税率为3%，地方教育费附加以增值税金总额为基数，税率为2%，则附加费用为：

增长期内首年附加费=17859×（7%+3%+2%）= 2143（元）

增长期外首年附加费=29091×（7%+3%+2%）= 3491（元）

（7）年运营费用

增长期内首年运营费用= 管理费+保险费+维修费+房产税+增值税及附加，即：  
=11266+1432+19534+42863+17859+2143=95097（元）

增长期外首年运营费用= 管理费+保险费+维修费+房产税+增值税及附加，即：  
=18350+1107+19534+69819+29091+3491=141392（元）

## 5、计算年净收益

增长期内首年净收益=年有效毛收入 - 年总运营费用  
=375518-95097 =280421（元）

增长期外首年净收益=年有效毛收入 - 年总运营费用  
=611679 -141392=470287（元）

## 6、测算收益价格

根据公式测算收益价格如下：

本次采用公式为：

$$V = \frac{A_1}{Y - g} \left[ 1 - \left( \frac{1+g}{1+Y} \right)^{10} \right] + \frac{A_2}{Y} \left[ 1 - \frac{1}{(1+Y)^{n-10}} \right] \times \frac{1}{(1+Y)^{10}}$$

$$V = \frac{280421}{7\% - 5\%} \times \left[ 1 - \left( \frac{1+5\%}{1+7\%} \right)^{10} \right] + \frac{470287}{7\%} \times \left[ 1 - \frac{1}{(1+7\%)^{51.43-10}} \right] \times \frac{1}{(1+7\%)^{10}}$$

=5619201 （元）

单位价格= 5619201 ÷ 310.06= 18123 （元/平方米）

#### （四）评估结果的选择

经过对委估对象采用比较法和收益还原法进行评估，考虑到比较法更接近市场成交水平，能较好的反映出该房地产的真实房价水平，目前市场租金偏低，租售比较不合理，收益法的结果严重偏离市场价格，因此本次选取比较法的结果作为最终估价结果。即：

67,341 × 310.06= 20,879,750 （元）

#### 市场法—车库

##### 1、对比较实例的选取

经过估价人员对于待估对象所处区域周边房地产市场近期车位交易情况的调查、了解，分别选取了三个地下车库的交易案例，作为比较实例。

项 目	待估对象	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
交易情况	资产转让	正常市场交易	正常市场交易	正常市场交易
交易日期	2018.2.28	2017.3	2017.3	2017.3
坐落位置	上海市虹口区东大名路 888 弄 11-17 号底层车库 22	上海市虹口区新外滩花苑底层车库	上海市虹口区欧洲花园地下车库	上海市虹口区瑞虹新城璟庭地下车库
用 途	车库	车库	车库	车库
建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
楼层	地上一层	地上一层	地下一层	地下一层
建筑面积	19.57 平方米	20 平方米	15 平方米	15 平方米
地下车位比例	1: 1	1: 1	1: 0.7	1: 2.4
所在小区二手房均价	75000 元/平方米左右	75000 元/平方米左右	67000 元/平方米左右	90000 元/平方米左右
综合成新率	2002 年建成	2002 年建成	1998 年建成	2014 年建成
交易价格(万元/个)		100	100	92

##### 2、建立价格可比基础

委估对象与比较实例价格的表达方式和内涵一致，可比基础相同，因此不需进行修正。

##### 3、交易情况修正

均为估价时点的正常交易，不作修正。

#### 4、交易日期修正

本次经过估价人员对周边房地产中介的走访调查，该区域车位售价本身售价就较高，因此在一定程度上价格较为稳定，在一年期间车位价格并未有明显的波动，因此不需进行修正。

#### 5、因素修正

委估对象为上海市虹口区新外滩花苑的车库，此类车库一般均为小区住户购买，所面对的客户群均为本小区业主，主要与小区所在的位置、小区内住宅的均价及车位比例等因素相关，因此主要修正如下：

(1) 坐落：委估对象与比较实例均坐落于虹口区，之间相距也较近便，基本属于同一供求圈，因此不需进行修正。

(2) 用途：委估对象与比较实例均为车库，因此不需进行修正。

(3) 建筑结构：委估对象与比较实例均为钢混结构，因此不需进行修正。

(4) 现房、期房：委估对象与比较实例均为现房，因此不需进行修正。

(5) 楼层：委估对象与比较实例 A 均为地上一层，比较实例 B、C 均为地下一层，由于均为车库性质，楼层影响较小，因此不需进行相应修正。

(6) 建筑面积：作为地下车位，主要销售对象以个为单位，建筑面积对售价影响很小，因此不需进行修正。

(7) 车位比例：对于地下车位比例，以“用户数：车位数”来计算车位比例，并以单一单元数与车位的比例，即1：X来表示，X值越大，证明每户业主分摊的车位多，反之，则越少，委估对象与比较实例A为同一小区，用户与车位的比例均为1：1左右，比较实例B用户与车位的比例均为1：0.7左右，比较实例C用户与车位的比例为1：2.4；车位越是稀缺，其售价越高，因此以委估对象为100，比例每相差0.5，相应修正2%。

(8) 所在小区二手房均价：此类地下车位主要销售人群为地上小区住户，而小区住宅售价比较能反映该小区的销售状况、小区档次、业主的消费水平、小区的区位等条件，委估对象与比较实例虽坐落于同一供求圈，但由于上述因素的不同，小区售价不同，因此会造成车位价格的区别，经查询相关房地产网站，如搜房、链家、我爱我家等，获取委估对象与比较实例所在小区近期二手房均价信息，以委估对象为100，均价每增加10000元/平方米，相应修正2%。

(9) 综合成新率：委估对象与比较实例A，建于2002年，比较实例B建于1998

年，比较实例C建于2014年，建筑物主体均为钢混结构，因此以委估对象为100，每相差2年相应修正1%。

#### 6、求取修正以后的现时评估单方价格

比准价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

然后，当3个比较实例得到的比准价格在限差允许范围内，取3个比准价格的简单算术平均值，作为现时评估单价。则具体测算如下：

项 目	委估对象	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
交易情况	100	100/100	100/100	100/100
交易日期	100	100/100	100/100	100/100
坐落位置	100	100/100	100/100	100/100
用 途	100	100/100	100/100	100/100
建筑结构	100	100/100	100/100	100/100
楼 层	100	100/100	100/100	100/100
建筑面积	100	100/100	100/100	100/100
地下车位比例	100	100/100	100/101.2	100/94.4
所在小区二手房均价	100	100/100	100/98.4	100/103
综合成新率	100	100/100	100/98	100/106
修正系数		1	1.0247	0.9703
交易价格（万元/个）		100	100	92
修正后单价（万元/个）		100	102	89
委估对象单价（万元/个）		(100+102+89) ÷ 3=97		

委估车库评估价值为人民币 97 万元/个。

评估结论详细情况见评估明细表。

### 第三章 评估结论及其分析

#### 一、评估结论

评估结论根据以上评估工作得出：

经市场法评估，截止 2018 年 2 月 28 日天津泰达股份有限公司委托评估资产，评估前账面资产价值计人民币 47.32 万元，市场法评估后资产价值计人民币



2,184.98 万元，评估值比原账面值增 2,137.66 万元，增值率为 4,517.07%。详见下表：

资产评估结果汇总表

单位：人民币万元

科目	账面价值		评估价值	增减值	增值率 %
	1	A	B	C=B-A	D= (B-A) /A×100%
流动资产	1	-			
非流动资产	2	47.32	2,184.98	2,137.66	4,517.07
其中：可供出售金融资产	3	-			
持有至到期投资	4	-			
长期应收款	5	-			
长期股权投资	6	-			
投资性房地产	7	-			
固定资产	8	47.32	2,184.98	2,137.66	4,517.07
在建工程	9	-			
工程物资	10	-			
固定资产清理	11	-			
生产性生物资产	12	-			
油气资产	13	-			
无形资产	14	-			
开发支出	15	-			
商誉	16	-			
长期待摊费用	17	-			
递延所得税资产	18	-			
其他非流动资产	19	-			
<b>资产总计</b>	<b>20</b>	<b>47.32</b>	<b>2,184.98</b>	<b>2,137.66</b>	<b>4,517.07</b>

## 二、评估结果与账面值比较变动情况及原因

纳入本次评估范围的房地产账面价值为人民币 47.32 万元；评估后资产评估价值为人民币 2,184.98 万元，资产评估值比原账面值增加 2,137.66 万元，增值率为 4,517.07 %。

委估房地产为泰达股份于 2000 年 7 月购置（期房），2014 年 12 月 29 日在上海市住房保障和房屋管理局、上海市规划和国土资源管理局登记，并取得了《上海市房地产权证》（沪房地虹字（2014）第 012679 号）。购置时间距评估基准日 2018 年 2 月 28 日时间较长，近几年房地产价格变化较大并呈上升趋势是形成评估值增值的主要原因。